



# Jahrestagung Zinshaus

... Rechts-, Steuer-  
und Praxisfragen



KommR Ing.  
Schöbinger

Baumeister  
Allg. beeid. u.  
gerichtl. zert. SV



Doz. (FH)  
Mag. Kothbauer

Experte für Miet-  
und WE-Recht  
online  
hausverwaltung



Ing. Mag.  
Gruber

WP/SIB  
S.I.B.



Sen.-Rat DI  
Kirschner

Leiter der  
Stabstelle  
MA 37 –  
Baupolizei



Dr. Utudjian,  
M.B.L.-HSG

Immobilien &  
Stiftungs-Experte  
Graf & Pitkowitz  
RAe GmbH

- Chancen und Risiken im MRG
- Immo-USt / Immo-ESt unter Berücksichtigung der Steuerreform 2015/2016
- Dachgeschossausbau im Zinshaus
- Zinshausmarkt, -bewertung, Bewertungsbeispiel
- Das Zinshaus in der Stiftung

12. November 2015, Wien

29. November 2016, Wien

[ars.at](http://ars.at)



# Jahrestagung Zinshaus

... Rechts-, Steuer- und Praxisfragen

## Sicher anlegen...

In Zeiten großer finanzieller Unsicherheiten ist das österreichische Zinshaus durch die indexangepassten Mieten das beste Mittel gegen die Geldentwertung. Als Anlageobjekt ist es gefragter denn je auch wenn in der laufenden Steuerdiskussion das Auge des Fiskus auch auf diese Anlageform gerichtet ist. Der Wert des Vermögens bleibt immer erhalten, da die Mieten laufend an die Inflationsrate angepasst werden. Dazu kommt noch eine Wertsteigerung aufgrund des steten Bevölkerungswachstums und der daraus entstehenden steigenden Wohnraumnachfrage.

## ... oder doch nicht?

Der Erwerb einer solchen Immobilie kann jedoch auch Probleme in sich bergen. Informieren Sie sich im Rahmen unseres jährlichen Events mit immer wieder aktualisierten Themen Recht, Steuer und Praxis. Erfahren Sie, welche Möglichkeiten das MRG bietet, welche Änderungen die Steuerreform 2015/2016 mit sich gebracht hat und welche finanziellen Vorteile der Dachgeschoß-Ausbau eines Zinshauses mit sich bringt. Erhalten Sie die neuesten Informationen über den aktuellen Zinshausmarkt, Bewertungsmethoden und wie das Zinshaus in der Stiftung behandelt wird.

**Profitieren Sie von den wertvollen Praxistipps unserer ausgewiesener Experten und nutzen Sie die Gelegenheit zum Erfahrungsaustausch unter KollegInnen und Vortragenden!**

## Ihr ARS Vorteil!

- ✓ Erfahrungsaustausch mit DEN Experten aus der Praxis
- ✓ Fachinformation aus erster Hand
- ✓ Top-Themen im Überblick
- ✓ Frühbucherbonus von € 50,- bis 5 Wochen vor der Veranstaltung
- ✓ Zentrale Lage und Erreichbarkeit



## Teilnehmerkreis

- ✓ Haus- und WohnungseigentümerInnen | Hausverwaltungen
- ✓ Private AnlegerInnen, Investoren, Banken und Versicherungen
- ✓ Bauträger, ArchitektInnen
- ✓ RechtsanwältInnen, NotarInnen, SteuerberaterInnen
- ✓ ImmobilientreuhänderInnen und -maklerInnen
- ✓ VermögensverwalterInnen und -treuhänderInnen
- ✓ Sachverständige, KonsulentInnen, GutachterInnen
- ✓ BehördenvertreterInnen
- ✓ Vermögens- und UnternehmensberaterInnen

# Ihr Programm

**9.00-10.30 Uhr, Doz. (FH) Mag. Kothbauer**

## » **Chancen & Risiken des Zinshauses in Bezug auf das MRG**

- Bindung an abgeschlossene Mietverträge bei Erwerb
- Mietrechtliche Gestaltungsmöglichkeiten
- Mietzinsüberprüfung
- Möglichkeiten zur Anpassung des Mietzinses
- Kündigungsschutz
- Eintrittskonstellationen

**10.45-12.15 Uhr, WP/StB Ing. Mag. Gruber**

## » **Immo-USt/Immo-ESt unter Berücksichtigung der Steuerreform 2015/2016**

- Schenkung der Liegenschaft noch 2015 sinnvoll?
- Steuerreform 2015/2016
- Grunderwerbsteuer neu
- Änderungen für die Ermittlung der Einkünfte
- Änderungen bei der Grundstücksveräußerung
- Steuerliche Gestaltungsmöglichkeiten für 2015
- Neue Judikatur für die Liebhabereibeurteilung
- Umsatzsteuerliche Fragen bei Neuvermietung

**13.15-14.45 Uhr, Bmstr. KommR Ing. Schöbinger**

## » **Zinshausmarkt, Zinshausbewertung und Bewertungsbeispiel Zinshaus**

- Marktsituation
- Bewertungsbeispiel
- Relevante Parameter beim Zinshaus
- Nutzfläche beim Zinshaus
- Problem gesetzeskonforme Mieten
- Potenziale und Risiken

**15.00-16.30 Uhr, Dr. Utudjian, M.B.L.-HSG**

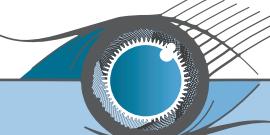
## » **Das Zinshaus in der Stiftung**

- Stiftungsrechtliche Grundlagen
- Einbringung von Zinshäusern in Stiftungen  
(im Zuge der Stiftungsgründung sowie Nachstiftung) /  
entgeltliche Erwerbsvorgänge
- Verwaltung von Zinshäusern durch Stiftungen
- Nutzung durch Stifter oder Begünstigte / Abgrenzung zu Zuwendungen
- Veräußerung von Zinshäusern / „Ausschüttung“ an Begünstigte

**16.35-18.00 Uhr, Sen.-Rat DI Kirschner**

## » **Dachgeschoß-Ausbau im Zinshaus**

- Varianten des DG-Ausbau aus baurechtlicher Sicht (BO f. Wien)
- Einfluss des Bebauungsplans  
(insbes. auch Änderung durch die BO-Novelle 2014)
- Welche Verpflichtungen ergeben sich aus einem DG-Ausbau  
(z. B. in Bezug auf Barrierefreiheit)?
- Was muss am Bestand geändert werden, welche Ausnahmen sind möglich?
- Häufiger Knackpunkt: statische Eignung des Bestandes  
(insbes. in Bezug auf Erdbebensicherheit)
- Welche baulichen Maßnahmen könnten Einfluss auf bestehende  
Mietverträge haben?

  
**Die  
Experten  
aus Wirtschaft  
und Praxis ...**

**Doz. (FH) Mag. Christoph Kothbauer**  
online hausverwaltung & immobilientreuhand GmbH; umfangreiche Aktivitäten als Konsulent und Vortragender; Lehrtätigkeit an Fachhochschulen und Akademien; Verfasser wöchentlicher Newsletter zum Immobilienrecht; Autor zahlreicher Bücher und Fachbeiträge für den Fachverband der Immobilien- und Vermögensfreihänder in der WKO sowie für mehrere juristische Fachverlage.

**WP/StB Ing. Mag. Stefan Gruber**  
Steuerberater und beeideter Wirtschaftsprüfer; geschäftsführender Gesellschafter einer Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft; stellvertretender Leiter der Arbeitsgruppe Vermietung und Verpachtung des Fachsenats der Kammer der Wirtschaftsfreihänder; Lehr- und Vortragstätigkeit.

**Bmstr. KommR Ing. Hubert Schöbinger**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen; neben der Gerichtssachverständigenfähigkeit hat er sich als Immobilienmakler erfolgreich auf die Verwertung von Zinshäusern und die Beratung beim Zinshausverkauf spezialisiert.

**Dr. Armenak Utudjian, M.B.L.-HSG**  
Seit 2010 Partner bei der Graf & Pitkowitz Rechtsanwälte GmbH; Spezialgebiete: Immobilien- und Bauvertragsrecht, Privatstiftungsrecht, Unternehmens- und Gesellschaftsrecht, Öffentliches Recht; Ausbildung zum Executive Master of Law for European and International Business Law, St. Gallen; u. a. Vizepräsident des Österr. Rechtsanwaltkammertages, Vorsitzender des Arbeitskreises Krankenversicherung des Bundeskomitees der Freien Berufe; diverse Fachpublikationen.

**Sen.-Rat DI Hannes Kirschner**  
Seit 2004 Leiter der Stabstelle MA 37 – Baupolizei, seit 1997 Mitglied des Wiener Kleingartenbeirates; Vortragstätigkeit im Rahmen der Verwaltungskademie der Stadt Wien auf dem Gebiet des Baurechts.



# Jahrestagung Zinshaus



## Termin



**12. November 2015** 9.00–18.00 Uhr  
**29. November 2016** mit adaptiertem Programm

## Ort

1010 Wien, ARS Seminarzentrum, Schallautzerstraße 2–4  
Merken Sie sich den Termin bereits jetzt vor!

## Ihre Investition / Preisstaffelung / Frühbucherbonus

€ 490,- exkl. USt.

€ 50,- Frühbucherbonus bis 08. Oktober 2015

€ 390,- pro Person ab 3 TeilnehmerInnen eines Unternehmens

€ 440,- pro Person bei 2 TeilnehmerInnen eines Unternehmens

€ 490,- für die/den 1. TeilnehmerIn eines Unternehmens

20 % für RA-KonzipientInnen, WT-BerufsanwärterInnen, NO-KandidatInnen  
(Ermäßigung nur gegen Vorlage von Legitimation/Bescheid.)

Ermäßigungen sind nicht addierbar! Gebühr inkl. Seminarunterlage, Begrüßungskaffee, Erfrischungsgetränken, Mittagessen und exkl. 20 % USt. Anmeldungen werden in der Reihenfolge des Eintreffens und nach Maßgabe freier Plätze berücksichtigt. Wir ersuchen Sie, nach Erhalt der Rechnung die Teilnahmegebühr bis zum Seminartermin zu überweisen. Die Rechnung wird per E-Mail versendet. Seminarunterlagen können nicht retourniert werden! Bitte haben Sie Verständnis, dass bei Stornierungen ab 14 Tage vor Seminarbeginn 50 % des Seminarbeitrages, bei Stornierungen oder Nichterscheinen am Veranstaltungstag die volle Gebühr in Rechnung gestellt wird. Bei jeder Stornierung beträgt die Bearbeitungsgebühr € 40,-. Bei einer Umbuchung auf einen Folgetermin bleibt die ursprüngliche Rechnung inkl. der Fälligkeit gültig. Zusätzlich wird eine Gebühr von € 20,- exkl. USt. (ausgenommen am Seminartag: 15 % Aufschlag) in Rechnung gestellt. Stornierungen können ausschließlich schriftlich entgegengenommen werden! Selbstverständlich können Sie jedoch gerne eine Ersatzperson nominieren. Die Veranstalter behalten sich vor, Seminare aus wichtigen Gründen zu verschieben sowie Programmänderungen vorzunehmen. Irrtümer und Preisänderungen vorbehalten.

## Information

Inhalt / Konzeption: Susanne Jäckel

Projektorganisation: Christina Gerstner

✉ office@ars.at ☎ +43 1 713 80 24–17 ☎ DW-14

*Jetzt anmelden!*

**12. November 2015, Wien**

**29. November 2016, Wien**

Ich bestelle die Seminarunterlage zu 40 % des Seminarbeitrags,  
da ich an der Teilnahme verhindert bin.



**GRAF & PITKOWITZ**

## 1. Teilnehmer/In Konzipientin / Berufsanw.

## 2. Teilnehmer/In Konzipientin / Berufsanw.

## 3. Teilnehmer/In Konzipientin / Berufsanw.

Name / Vorname / Titel

Name / Vorname / Titel

Name / Vorname / Titel

Aufgabenbereich / Abteilung

Aufgabenbereich / Abteilung

Aufgabenbereich / Abteilung

E-Mail / Tel. / Mobil

E-Mail / Tel. / Mobil

E-Mail / Tel. / Mobil

## Unternehmen

Beschäftigte bis 100

100–200

über 200

Firma

Adresse

E-Mail für Rechnungsversand

Tel. / Fax / Mobil

Datum

Unterschrift

Ich bin einverstanden, dass meine Daten elektronisch gespeichert werden und ich per Fax/ E-Mail über weitere Veranstaltungen informiert werde. Gerichtsstand Wien.